

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎ 058-263-4231

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 10 月 2 日 午前 10 時 30 分 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 13 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	

11*

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 5 | 所 | 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 | 番 | 530番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 193.98平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 | 番 | 530番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 村 井 登志子

1 不動産の表示

【物件番号5, 9】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号5】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造2階建、床面積1階及び2階各約52㎡）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 5 | 所 | 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 | 番 | 530番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 193.98平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 | 番 | 530番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.43平方メートル |



令和6年(又)第 92号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月19日提出
(物件5, 9)

現 況 調 査 報 告 書

岐 阜 地 方 裁 判 所

執行官 庄垣内 雅 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 5 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 9 8 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 4 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件 5, 9
現況地目	☒ 宅地 (物件 5, 9) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地 (物件 5) 上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況（物件５関係）	
所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造２階建（建築中のため屋根の構造は不明）
床面積（概略）	１階及び２階：各約５２㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 男 性 某 (債権者審査部担当者)	物件5土地の根抵当権設定時（令和4年6月30日）に，建築途中の建物が存在していたかは不明です。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見



- 1 物件5, 9各土地は一体利用され、南側を市道に接した土地であり、物件5土地には3枚目記載の未登記目的外建物が建てられている。
- 2 物件5, 9各土地は分譲用の土地であり、物件5土地には建築途中と思料される上記目的外建物が建てられているものの、所有者株式会社OG PLANNINGは所在不明で、占有権原や同目的外建物についての所有者照会は極めて困難であることや同各土地の現況等を総合勘案すると、同各土地は、第三者占有の徴表は認められず、所有者が上記目的外建物を所有し、管理占有しているものと思料される。
- 3 上記目的外建物の物件5土地に対する法定地上権の成否については、物件10, 11各建物内にあった外観や間取図等土地・建物の概要が記載された所有者作成のパンフレットによると、築年月が令和4年12月になっていたことから、上記目的外建物の築年月もその頃ではないかと思料されるものの、債権者審査部担当者の陳述を含めると、物件5土地の最先順位の根抵当権設定時に現状に近い建物が存在していたかは定かでなく、法定地上権の成否は不明である。
- 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日(金) 11:25-11:30 (他の物件と共通)	岐阜地方法務局	公図等の写し受理 土地建物登記簿証明書受理
7年1月23日(木) 10:55-12:00 (他の物件と共通)	目的物件所在地	目的物件外部調査 目的物件外部写真撮影
7年2月17日(月)	当 庁	債権者審査部担当者男性某からの事情聴取 (電話)

(特記事項)

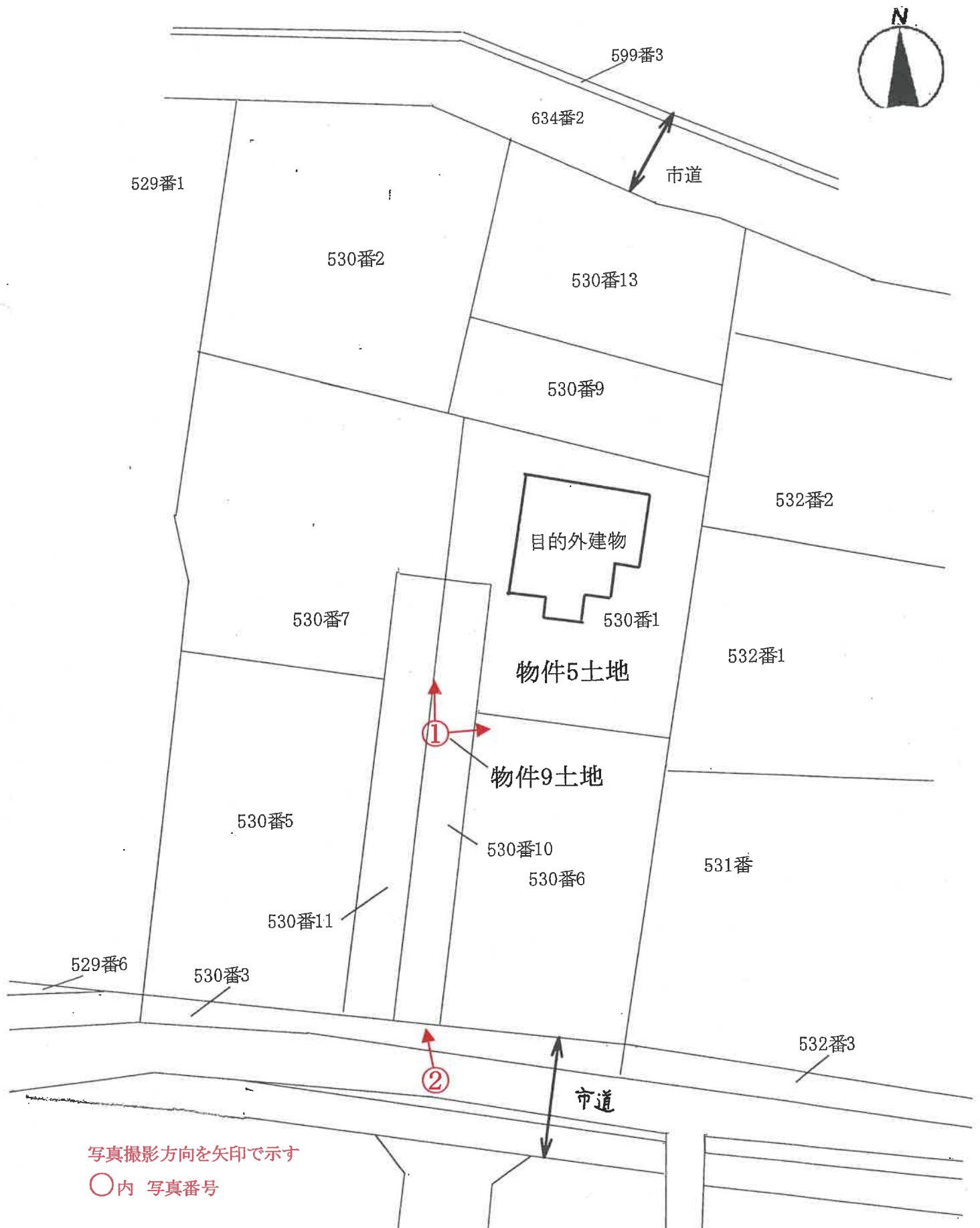
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して
臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に
解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)





未登記目的外建物

物件 5 土地

物件 9 土地



物件 9 土地

未登記目的外建物

令和6年(ヌ)第92号一5

令和7年1月23日 現地調査

令和7年2月21日 評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整理番号

キ第7143号⑤

発行日付

令和7年2月27日

評 価 人

不動産鑑定士

牧 野 信 人

第1 評価額

一括価格	
金 1,500,000 円	
物 件 番 号	内訳価格
物件5(土地)	金 950,000円
物件9(土地)	金 550,000円

- ① 一括価格は、物件[5及び9]の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件[5]の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約
(売主の協力が得られないことが常態であること、
買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、
引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、
目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)
等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、
物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷	概ね左記に同じ。
	地 番	5 3 0 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	193.98㎡	
9	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷	概ね左記に同じ。
	地 番	5 3 0 番 1 0	
	地 目	宅地	
	地 積	61.43㎡	
番号	特記事項		
5	・ 目的外建物が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件 5・9

位置・交通	(会社名)	(線名)	(駅・停名)	(方位)	(直線距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	長良川鉄道	越美南線	加茂野	北西方	1.9km
	あい愛バス	——	加茂野交流センター	北西方	1km
付 近 の 状 況	農地の中に、一般住宅等が増えつつある新興住宅地域である。				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		用途地域指定無し		
	指 定 建 ぺ い 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		宅地造成工事規制区域 * 下記特記事項		
画 地 条 件	地 積		255.41㎡		
	間口		約2.5m		
	奥行		約33.5m		
	形 状		不整形(後掲「地積測量図」等参照)		
接 面 道 路 の 状 況	物件5及び9土地は一体利用され、物件9土地の南側で幅員約6m程度の舗装道路(美濃加茂市道：北屋敷岡線 建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する一方路地である。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5土地は目的外建物(2階建 居宅：屋根、外壁は未完成)の敷地として利用され、物件9土地は物件5土地への通路部分となっている。				
供 給 処 理 施 設	上水道	□あり ■引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
	ガス配管	□あり □引込可 ■なし □不明 (特記事項のとおり)			
	下水道	□あり ■引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
特 記 事 項	* 駅及びバス停…直線距離については、誤差が存することに注意されたい。また、バス停は、運行本数の縮小及びバス停の廃止等並びに運営主体の変更等があることに注意されたい。 * 供給処理…前面道路に、上下水道が配管されている。調査時点の状況であり、競売実施時には変更が有り得ることに注意されたい。 * 埋蔵文化財…美濃加茂市教育委員会からの聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 * 土壌等汚染等…美濃加茂市西部郊外の、農地、原野等から開発された小規模分譲地という土地履歴から、特に土壌等汚染を惹起させる可能性を有せず、関係機関からの聴取でも、土壌汚染の可能性は低いが、検査を実施しておらず、詳細は不明である。また、地中残置物についても、同様と考えられる。 * 宅地造成工事規制区域… 令和7年4月より、同区域内となる。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 5・9 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ＝オ
ア	イ	ウ	エ		
5	24,300	0.765	193.98	1.00	3,606,000
9			61.43	—	1,142,000
			255.41		

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美濃加茂－4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,300 (円/㎡)	99.8 × 100.0	100.0 × 100.0	100.0 × 108.0	= 24,300 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等と標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：一団の目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模)	(形状)	(方位)	(接面関係)	相乗計
0%	-25%	2%	0%	76.5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円)
				千円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
5	3,606,000	0.45	法定地上権	1,623,000
9	1,142,000	—		1,142,000
				2,765,000

イ. 土地利用権等を法定地上権を判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
						万円未満四捨五入
	ア (1①オ)	イ (2①ウ)	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
5	3,606,000	-1,623,000		80.0%	60.0%	950,000
9	1,142,000	—		80.0%	60.0%	550,000
						1,500,000

ウ. 本件においては、占有に基づく減価の必要性は認められない。

エ. 目的外建物の存在、目的物件の管理不良等を勘案、市場性の減退を考慮。

オ. 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査	美濃加茂一 4
(所 在)	美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7
(価 格)	26,300 円/㎡
(位 置)	長良川鉄道線 加茂野駅 850m
(価格時点)	令和6年7月1日
(地 積)	194 ㎡
(供給処理)	水道、下水
(接面街路)	北東 5m 市道
(用途指定等)	非線引都市計画区域 無指定地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
(地域の概要)	戸建住宅を主体とする新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件等の位置図
- 2 公図写・地積測量図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 写真

以 上



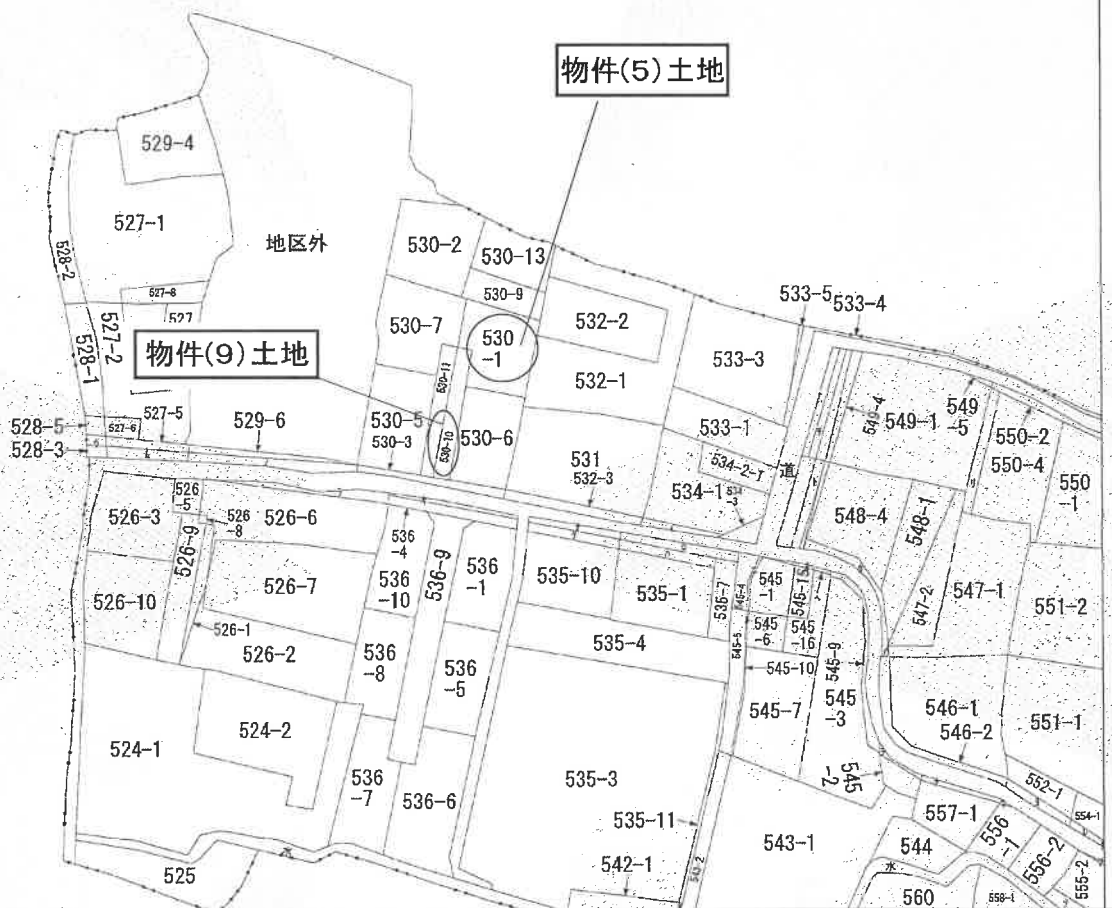
目的物件

基準地

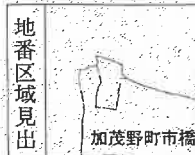
目的物件等の位置図

1
10,000

イ 534-1-3 ハ 535-8 ホ 545-12 ト 548-2 リ 550-3 ル 545-14
ロ 535-5 ニ 545-11 ヘ 545-13 チ 549-2 ヌ 542-2 っづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷				地 番	530番2			
出力縮尺	1/1000	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岐阜地方務局美濃加茂支局管轄)

令和6年12月26日

岐阜地方務局

請求番号：21-1

登記官

(1/2)

A4版に縮小

公図写

公用

登記年月日：令和4年7月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月26日
岐阜地方方法務局
美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷

登記官

土地積測量図

地番 530-1 530-6 530-7 530-8
530-9 530-10 530-11 530-12

土地の所在 美濃加茂市加茂野町市橋字仲屋敷

物件(5)土地

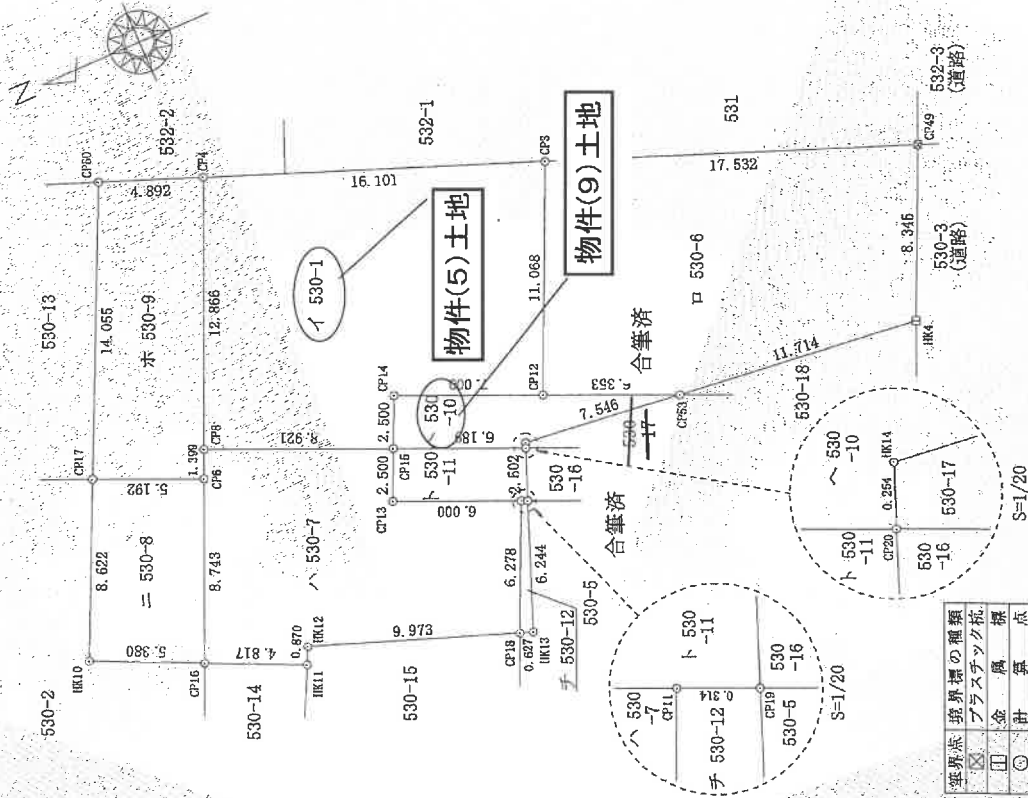
求積表

地番	イ 530-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NO					
CP8	1444.549	451.309	15.356	22182.49444	
CP4	1439.419	463.108	6.028	8676.817732	
CP3	1424.388	467.337	-15.867	-22600.764396	
CP12	1428.923	447.241	-7.305	-10438.282515	
CP14	1435.343	450.032	0.511	733.460273	
CP15	1438.367	447.752	1.277	1834.240659	
			合計	387.966197	
			合計面積	193.9830985	
			合計地積	193.98	

地番	ロ 530-6		Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n				
CP12	1428.923	447.241	12.629	18045.868567	
CP3	1424.388	467.337	3.813	5431.191444	
CP49	1408.020	461.054	-13.891	-19558.805820	
HK4	1411.451	443.446	-6.346	-8957.08046	
CP53	1423.097	444.708	3.795	5400.653115	
		合計	合計	361.839260	
		面積	地積	180.9196300	
				180.91 m ²	

地番	ハ 530-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
CP16		1448.592	442.009	10.039	14542.415088
CP6		1445.106	450.026	9.300	13439.485800
CP8		1444.549	451.309	-2.274	-3284.904428
CP16		1436.367	447.752	-5.838	-8386.510516
CP13		1437.392	445.471	-4.673	-8716.932816
CP11		1431.889	443.079	-8.119	-11695.506791
CP18		1434.462	437.352	-2.313	-3317.910606
HK12		1443.831	440.766	2.635	3804.494665
HK11		1444.219	439.987	1.243	1795.164217
				合計	250.794805
				合計面積	125.3973025
				合計地積	125.39 ㎡

地番	ニ 530-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
HK10		3453.476	444.256	10.088	14662.656888
CP17		1449.868	462.097	6.760	8351.298680
CP6		1445.106	450.026	-10.088	-14678.229328
CP16		1448.592	442.009	-5.760	-8343.859920
			合計	合計	91.786320
			合計面積	合計地積	45.8931600
					45.89



境界点の種別	境界点の種別
△	境界点
□	境界点
○	境界点
●	境界点

作成者

作成者

申請人

縮尺

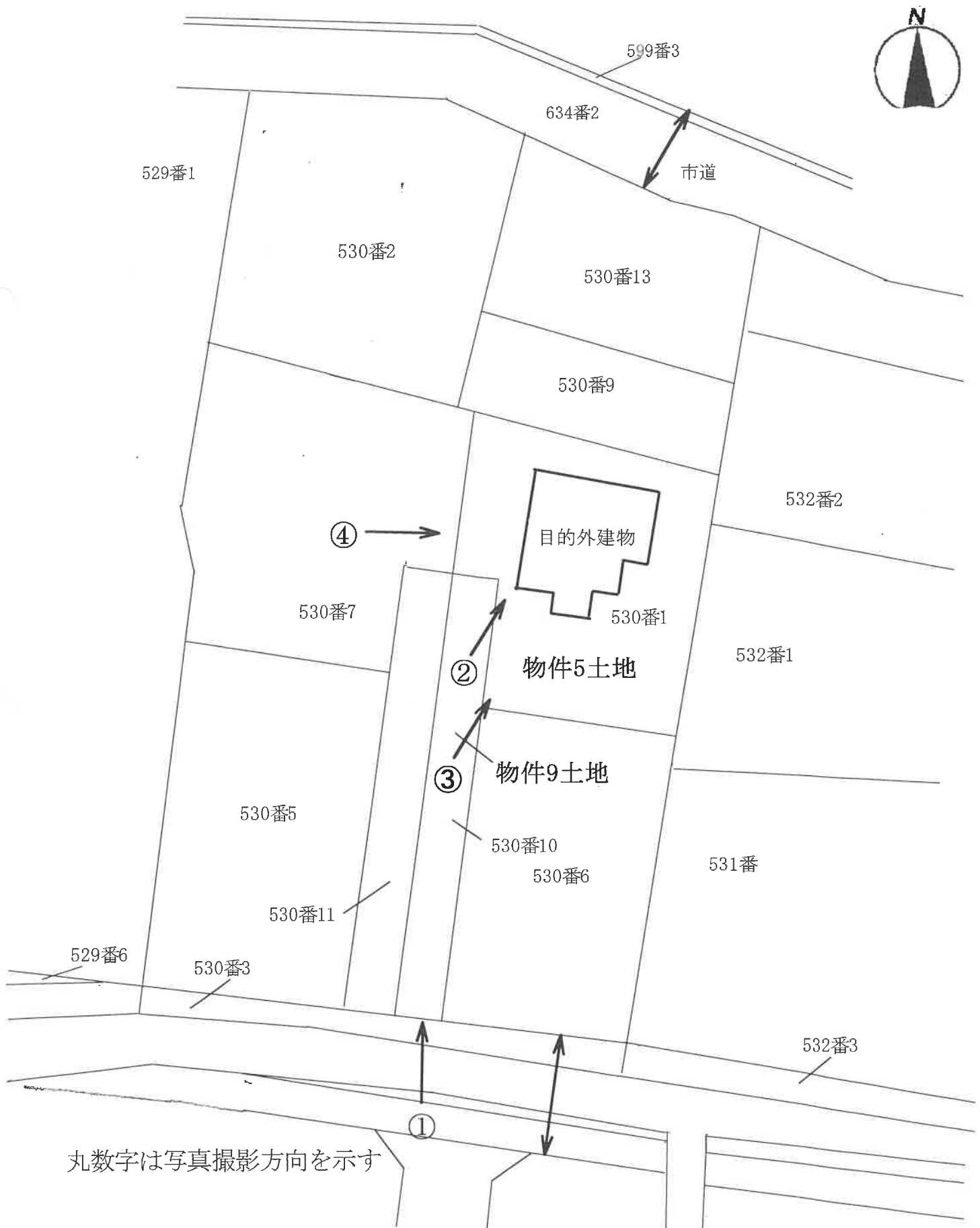
1/250m

A4版に縮小

(愛知県土地家調査士会 用紙)

土地建物位置関係図(概略)

(現況と異なる場合、現況、優先)

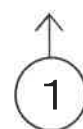


目的外建物



物件9土地

(南方から撮影)



物件5土地

目的外建物



物件9土地

(南西方から撮影)



目的外建物



物件9土地

物件5土地

(南西方から撮影)



目的外建物



物件5土地

物件9土地

(西方から撮影)

